

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 59 " Vie h r e i h e "
G e m e i n d e L i l i e n t h a l
Landkreis Osterholz

- Anlagen zur Begründung: 1. Bauentwurf Variante 3 C
vom 03.06.1980, erg. 03.07.1980
2. Geplante Straßenquerschnitte

1. Veranlassung und Ziel der Planung

Der Planbereich ist entlang der vorhandenen Straßen Viehreihe und Am Staugraben locker bebaut. Es handelt sich überwiegend um eingeschossige Einfamilienhäuser. Für mehrere größere und tiefere Grundstücke fehlen jedoch bisher die erforderlichen Erschließungsanlagen. Seit der Bereich an das Abwasserkanalnetz angeschlossen ist, besteht ein öffentliches Interesse daran, die noch freien Grundstücke der Bebauung zuzuführen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Lilienthal entwickelt. Danach ist Reines Wohngebiet mit einer mittleren GFZ von 0,5 vorgesehen.

2. Geltungsbereich und Bestand

Der rd. 4,0 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 liegt im Süden des Ortsteiles Trupermoor in Flur 13 der Gemarkung Lilienthal. Er wird im Nordosten und Nordwesten durch die Viehreihe, im Südwesten durch die Straße Am Staugraben, das Flurstück 27 und dem südlichen Abschnitt des Flurstückes 24/1 und im Südosten durch das Flurstück 22/1 begrenzt. Die begrenzenden Gemeindestraßen sind in den Planbereich einbezogen.

Die größeren Flurstücke werden noch als Acker bzw. Grünland landwirtschaftlich genutzt. An mehreren Stellen des Planbereiches und in der Randzone befinden sich größere Gruppen erhaltenswerter Bäume. Es handelt sich vorwiegend um Eichenbestände ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen.

Der neue Abwasserkanal verläuft zwischen der Straße Am Staugraben und der Viehreihe über die Flurstücke 27, 24/1 und 126/1.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die vorhandene und geplante Bebauung wird als Reines Wohngebiet festgesetzt. Etwa 30 Baugrundstücke können mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern neu bebaut werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschosflächenzahl 0,5. Für das Flurstück 24/1 wird für den Bereich, der an die Planstraße B grenzt, eine maximale Grundstücksgröße von 1.100 qm empfohlen, da die Grundstücke eine Tiefe von 55 m haben werden.

Zur Erschließung des Gebietes sind 2 Planstraßen (A + B) zwischen der Viehreihe und der Straße Am Staugraben vorgesehen. Die Planstraße B verläuft über der Trasse des neuen Abwasserkanals. Beim Ausbau der Planstraße, dem parallel verlaufenden Abschnitt der Viehreihe und der Straße Am Staugraben sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen (s. Anlage zur Begründung). Im Zuge dieses Ausbaues können ca. 20-25 öffentliche Parkplätze eingerichtet werden.

Das Flurstück 127/2 erhält von der Planstraße B aus eine private Erschließung, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt wird.

Der Eichenbestand gegenüber dem Anwesen Viehreihe Nr. 3 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, da es im öffentlichen Interesse liegt und der Verbesserung des Wohnumfeldes dient, Bereiche wie die Eichen- gruppe der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Im Südwesten davon ist auf rd. 700 qm ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Der Spielplatz für Kinder von 6-12 Jahren wird erforderlich, weil der nächste vorhandene Spielplatz (Kastanienweg) für den südöstlichen Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 59 mehr als 400 m entfernt und für den erweiterten Einzugsbereich zu klein ist.

Über die Parkanlage und den Kinderspielplatz verläuft eine öffentliche Gehwegverbindung zwischen der Planstraße A und der Viehreihe. Dadurch kann ein großer Teil der Kinder in diesem Wohngebiet den Spielplatz gefahrlos erreichen. Ferner ist gewährleistet, daß Erwachsene bei ihren Wegen diesen Bereich beobachten und eine gewisse Aufsicht ausüben können. Die Lage des Spielplatzes ist deshalb in Verbindung mit der anschließenden Grünfläche und der Wegeverbindung als besonders günstig anzusehen.

Zum Schutz der angrenzenden Wohngrundstücke sind in der Randzone des Spielplatzes Pflanzungen geplant. Die vorhandenen Nadelgehölze sollen - soweit sie erhaltenswert sind - in diese Pflanzungen einbezogen werden.

Mit den Grünflächen und der Wegeverbindung werden Grundstücke belastet, die durch die weitere Erschließung des Baugebietes größere Vorteile haben. Insofern sind die privaten Belange untereinander gerecht abgewogen.

Zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes wird eine Pflanzbindung festgesetzt. Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume sind zu vermeiden. Deshalb ist die (auch erwogene) Anlage des Spielplatzes unmittelbar in dem Eichenbestand an der Viehreihe nicht zweckmäßig.

Um die Durchgrünung des Baugebietes mit Laubbäumen zu gewährleisten, sind Pflanzgebote - bezogen auf die Größe der Baugrundstücke - vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Die erforderlichen Ver- und Versorgungsanlagen bzw. -Leitungen sind im Planbereich vorhanden und nur zu ergänzen. Bei der Erschließung des Planbereiches wird ein Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt. Falls eine Regenrückhaltung erforderlich wird, ist diese außerhalb des Planbereiches auf dem südlichen Abschnitt des Flurstückes 24/1 vorgesehen.

4. Durchführung des Bebauungsplanes

4.1 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

4.1.1	Planstraßen A + B Straßenausbau einschl. Parkplätze Oberflächenentwässerung und Bepflanzung ca. 2.300 qm à DM 70,--	DM 161.000,--
4.1.2	vorh. Straßen Viehreihe, Am Staugraben ergänzende Ausbaumaßnahmen ca. 2.000 qm à DM 70,--	DM 140.000,--
4.1.3	öffentlicher Weg - wassergeb. Decke ca. 260 qm à DM 25,--	DM 6.500,--
4.1.4	Straßenbeleuchtung ca. 0,6 km à DM 35.000,--	DM 21.000,--
4.1.5	öffentliche Grünflächen - Erstanlage ca. 1.000 qm à DM 35,--	DM 35.000,--
4.1.6	Spielgeräte für Spielplatz pauschal	DM 20.000,--
4.1.7	Grunderwerb ca. 4.000 qm à DM 50,--	DM 200.000,--

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand DM 583.500,--
=====

Die Gemeinde hat davon mindestens 10 %
zu tragen, das sind DM 58.350,--
=====

4.2 Sonstige Kosten

Abwasserkanal
ca. 250 m à DM 250,-- DM 62.500,--.

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Mittel werden im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung der Gemeinde Lilienthal zur Verfügung gestellt.

4.3 Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für folgende, etwa vorkommende bodenordnende Maßnahmen:

- a.) Umlegung nach § 45 und folg. BBauG zur Erzielung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, sofern dieses auf freiwilliger Basis nicht möglich sein sollte.
- b.) Grenzregelung nach § 80 und folg. BBauG zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung, soweit Grundstücksteile nicht selbständig bebaubar sind.
- c.) Enteignung nach § 85 und folg. BBauG.

Osterholz-Scharmbeck,
den 03.07.1980
06.11.1980
22.01.1981

Lilienthal,
den 22. Januar 1981

Die Architekten BDA
gez. Schulze-Herringen

Der Gemeindedirektor
gez. Otten

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 gem. §2a(6) BBauG vom 24. November 1980 bis 23. Dezember 1980 öffentlich ausgelegen. Danach wurde die Begründung insoweit ergänzt, daß die Abwägungsgründe hinsichtlich der Belegenheit des Kinderspielplatzes erkennbar werden.

Lilienthal,
den 22. Januar 1981

Der Gemeindedirektor
gez. Otten

Ergänzung der Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 59 "Viehreihe"

Gemeinde Lilienthal, Landkreis Osterholz

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 11. Februar 1982 (AZ: 309-21102-OHZ 21/59) mit Maßgaben/Auflagen erteilt worden.

Maßgaben:

1. Für die Anlieger des Wohnweges ist, soweit erforderlich, an der Planstraße B ein Abstellplatz für Mülltonnen zur Müllabfuhr auszuweisen.
2. Der mit Datum vom 22. Januar 1981 ergänzte Begründungstext ist noch vom Rat zu beschließen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal ist in seiner Sitzung am 12. Mai 1982 beigetreten, und zwar dergestalt, daß

- zu 1.) für die Anlieger des Wohnweges die Ausweisung eines Abstellplatzes für die Mülltonnen zur Müllabfuhr an der Planstraße B nicht erforderlich ist, weil
- + der Wohnweg eine Breite von 4 m haben soll und die Mülltonnen im Seitenbereich des Wohnweges für die kurze Zeit der wöchentlichen Müllabfuhr abgestellt werden können. Ein störungsfreier Zu- und Abgangsverkehr wird trotz allem möglich sein und
 - + auch die geplante Erschließungsstraße B in der Lage sein wird, die Hausmülltonnen im Seitenraum für kurze Zeit aufzunehmen. Das Straßengrundstück soll eine Gesamtbreite von 8,50 m und eine geplante Fahrbahnbreite von 4 m haben. Auch hier wird der Ziel- und Quellverkehr störungsfrei möglich sein.

Der geänderten Begründung in der Fassung vom 22. Januar 1981 (Seite 1 - 4 einschließlich der 2 Anlagen) hat der Rat zustimmend beschlossen.

Der Bebauungsplan ist gemäß der Auflage der Genehmigungsverfügung korrigiert worden.

Lilienthal, den 12. Mai 1982

DER GEMEINDEDIREKTOR

gez.: Otten

Diese Ausfertigung stimmt mit der Urschrift der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 59 "Viehreihe" der Gemeinde Lilienthal überein.

Lilienthal, den 1. Juli 1982

DER GEMEINDEDIREKTOR

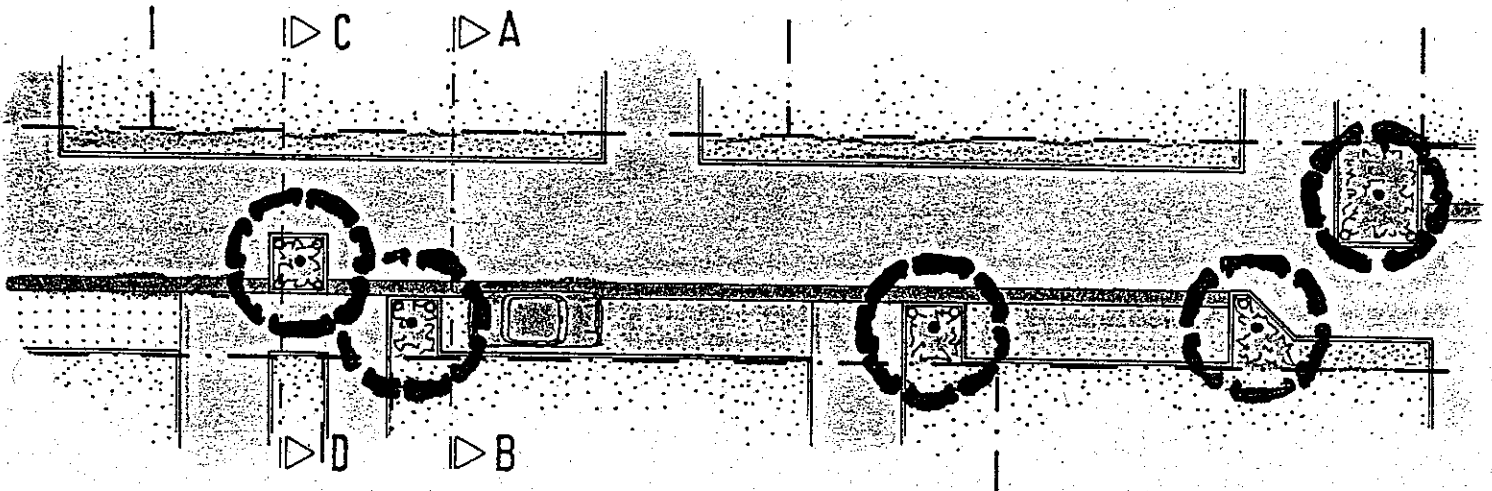
Im Auftrage:

(Lütjen)

GEPLANTE STRASSENQUERSCHNITTE

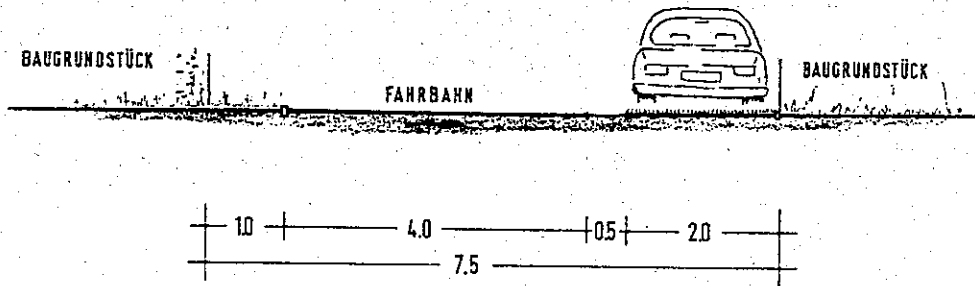
PLANSTRASSE A

M. 1 : 250



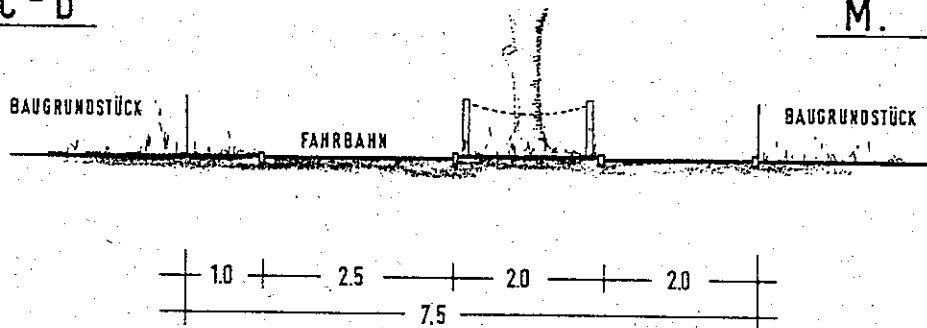
SCHNITT A-B

M. 1 : 100



SCHNITT C-D

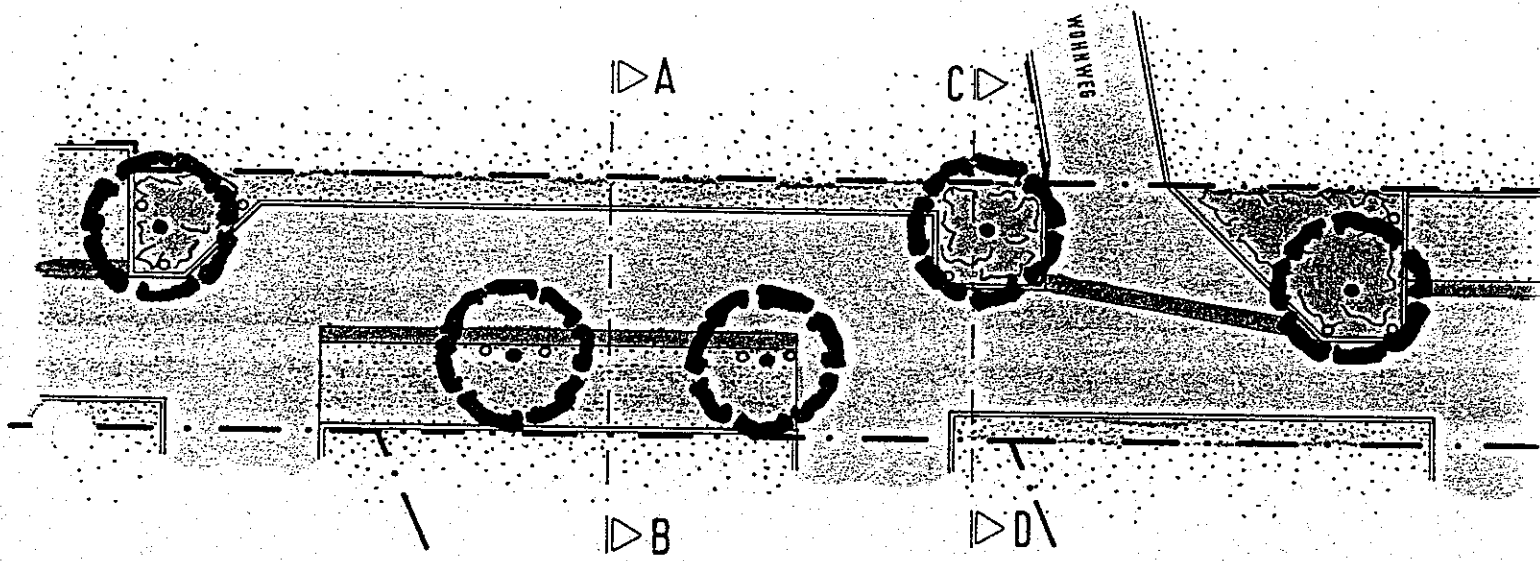
M. 1 : 100



GEPLANTE STRASSENQUERSCHNITTE

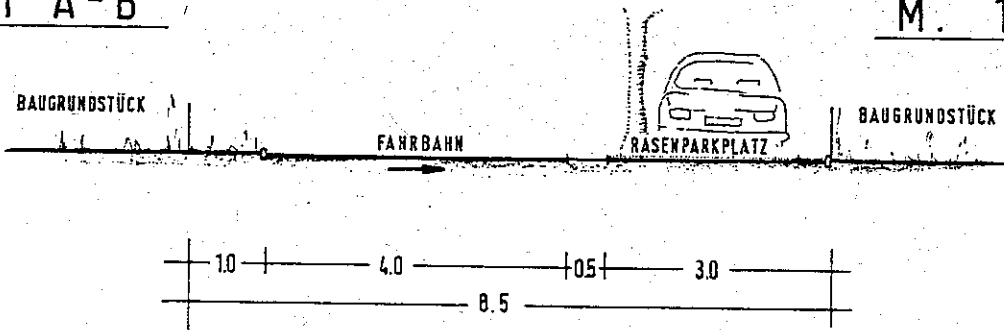
PLANSTRASSE B

M. 1 : 250



SCHNITT A - B

M. 1 : 100



SCHNITT C - D

M. 1 : 100

